© THE QUEEN'S PRINTER FOR ONTARIO
2000

REPRODUCED WITH PERMISSION

L'IMPRIMEUR DE LA REINE POUR L'ONTARIO

REPRODUIT AVEC PERMISSION

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

Ontario

ANNUAL REPORT 1998

annual report

1998

Ontario Housing Corporation

An agency of the Government of Ontario

100-06511/

TO THE LIEUTENANT GOVERNOR
OF THE PROVINCE OF ONTARIO

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ontario Housing corporation for the calendar year 1998.

Respectfully submitted,

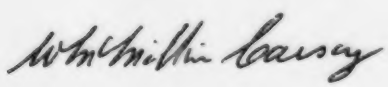
Tony Clement
Minister of Municipal Affairs and Housing

TO THE HONOURABLE TONY CLEMENT,
MINISTER OF MUNICIPAL AFFAIRS AND HOUSING

MINISTER:

On behalf of the Board of Directors, I am pleased to present the Annual Report and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending December 31, 1998.

Respectfully submitted,



William McMillin Carson
Chair, Ontario Housing Corporation

Message from the Chair

As the Ontario Housing Corporation enters its 35th year, we are preparing for the proposed devolution of administration of the public housing portfolio to municipalities. I am reminded that public housing started out at the municipal level, after the federal government passed legislation in 1938 making it possible for municipalities to borrow funds from the federal government to provide low-income housing in their communities.

Revisions to that legislation about a decade later reinforced the local role for public housing. Under the new legislation, requests for social housing had to be initiated by municipalities, and day-to-day administration had to remain in the hands of local citizens.

These are the origins of the system of local housing authorities (LHAs) across the province which OHC administers. In many respects, the public housing delivery system now comes full circle, with the proposed return of a strong municipal role in social housing programs.

In anticipation of the proposed devolution to municipalities, the Board is looking closely at all suggested actions to understand how they might affect the future municipal role in administering social housing programs. New municipal representatives on the OHC Board provide a municipal perspective, and reflect the new funding realities for public housing. We commend the Minister for appointing new members to LHA boards based on municipal nominations.

Looking back at 1998 provides us with reminders of our accomplishments, and we can assure both the province and the municipalities that public housing is well maintained and public housing tenants are well served. Among the highlights of the year:

- our first-ever independent building condition audit, which found that OHC stock is in as good as or better condition than comparable private buildings;

- the beginning of a performance improvement initiative which has already led to dozens of innovative changes to improve service and efficiency, and reduce expenses; and

- manageable expenses that were reduced by more than 15 per cent, exceeding our target.

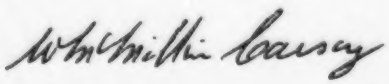
In 1998, the Board welcomed six new members, including municipal representatives. Steve Sobel, Jack McCreadie, Jean Paul Charles, Michael Feldman, Michael Hennessy, and Susan Whaley joined the Board. Our sincere gratitude goes out to the Board's vice-chair, Carolyn Reid, who ended her third term on the Board in December after nine years of service.

I extend my appreciation to the Advisory Council of Housing Authority Chairs, which serves as a valuable link between LHAs and the OHC Board of Directors. I was pleased to receive reports from the advisory council on key issues. In 1998, members of the advisory council were: Helga Bailey, Betty Ann Baker, Richard Carpani, Darlene Cook, Claudette Chevrier-MacLeod, Garry Dent, Zita Devan, Bryan Dorling, Rob Horne, Hal Jenner, Rashmi Nathwani, Martin Partridge, Denis Thibault, and Bing Wong. My particular thanks to Bryan Dorling and Garry Dent, who chaired the advisory council during 1998.

I also extend a special thanks to the boards and staff of the 54 LHAs, and to the staff of OHC, who have demonstrated a continued commitment to public housing during this extended period of transition.

On a personal note, I spent much of 1998 chairing the Social Housing Committee, which was appointed by the Minister of Municipal Affairs and Housing to make recommendations on the details of social housing reform in anticipation of municipal devolution. I owe my gratitude to the members of the Board, and particularly to vice-chair Carolyn Reid, for their patience while I turned much of my energy in 1998 to the committee's task.

My work on the Social Housing Committee included visits to seven Ontario cities to consult with public, non-profit, and co-op housing residents. This consultation reaffirmed my belief that one of OHC's key roles must be to support LHA boards and staff, so that they can provide the best possible service, stability, and information as plans for reform and devolution are refined and implemented.



William McMillin Carson
Chair

Members of the Board

The OHC Board of Directors is appointed by the Lieutenant Governor-in-Council. The Board is accountable to the Minister of Municipal Affairs and Housing for ensuring that the Corporation effectively carries out its mandate to provide socially-assisted housing, manage its portfolio, and carry out such programs in respect of housing as are directed by the Minister.

In 1998, six new members were appointed to the OHC Board, replacing members whose terms expired in 1997. The new members included three elected municipal officials. Jean Paul Charles (Reeve of Springer Township in the District of Nipissing), Michael Feldman (Councillor with the City of Toronto), Michael Hennessy (Mayor of Ingersoll), Steve Sobel, Jack McCreadie, and Susan Whaley joined Carolyn Reid, Susan Black, Sam Ciccolini, Shailesh Dudani, and chair Mac Carson.

Municipal representation at both the OHC and LHA Board levels offers municipalities a voice in the running of the public housing for which they are now paying a share.

Standing Committees of the Board

The OHC Board currently has three standing committees:

Policy and Program Committee

Considers and makes recommendations to the Board on matters relating to the policies and/or programs of the Corporation.

Finance and Management Systems Committee

Considers and makes recommendations to the Board on matters relating to the Corporation's financial position and management systems.

Audit Committee

Oversees audits, actions arising out of audits and the Corporation's systems of internal control.

Officers of the Corporation, 1998

Chief Executive Officer: Dino Chiesa

General Manager: Susan Gillespie

Treasurer: Bob Balaban

Corporate Secretary: Susan Taylor

Mandate

OHC's mandate is to provide socially assisted housing, manage its existing housing portfolio, and carry out housing programs as directed by the Minister. OHC provides housing for all types of households, including families, senior citizens, single persons, and childless couples.

OHC is the largest landlord in Ontario, with responsibility for providing shelter for more than 225,000 people. OHC owns 84,000 units of public housing across the province.

OHC is an agency of the Government of Ontario, established under the *Ontario Housing Corporation Act*, and is funded through rental income and payments from the municipal and federal governments.

As a Schedule I agency, OHC purchases management, policy development and operational support, as well as financial, human resources, audit, legal, communications, and agency services, from the Ministry of Municipal Affairs and Housing. Seven Regional Offices of the Ministry of Municipal Affairs and Housing also provide administrative support to the LHAs and represent OHC in the field. These offices provide technical, financial, and administrative support to LHAs, where required, as well as to other ministry programs.

LHAs act as local delivery agents for OHC. There are currently 54 LHAs. Each LHA is an agency of the Government of Ontario, and is governed by a board of members appointed by provincial Order-in-Council.

History

OHC was established as a Crown corporation of the Province of Ontario in 1964, the same year the federal government amended legislation to make it possible for provinces to build and manage their own portfolio of public housing. It was responsible for managing the 39 housing authorities which had been set up across the province in the 1950s to manage approximately 6,200 public housing units. OHC also gained control of major land banks for future development and embarked on a development program in cooperation with municipalities. By 1974, the OHC portfolio had expanded to more than 64,000 units.

Over time, the Corporation's activities shifted toward an emphasis on managing and maintaining its housing portfolio. This shift included greater reliance on alternatives to construction of new units, such as programs to supplement the rent of tenants in privately owned units on a geared-to-income basis.

The provision of social housing in Ontario continued to change through the 1980s and into the 1990s as the government placed greater emphasis on the construction of non-profit and co-operative developments, and OHC adopted a broader policymaking role in the continued provision of public housing in Ontario.

OHC now oversees 84,000 public housing units and through LHAs administers rent supplements in 13,000 units in privately-owned buildings.

Achievements in 1998

Preparing for the Proposed Devolution

Effective January 1, 1998, municipalities became responsible for paying the provincial share of public housing subsidy costs, the first phase of devolution of responsibility for social housing to municipalities.

OHC was active in contributing to the second phase of devolution, the proposed reform of social housing programs. The OHC Board's vice-chair, Carolyn Reid, served on the Public Housing Working Group, which reported to the Social Housing Committee on options for administering public housing at the municipal level. The OHC Board made a presentation to the Social Housing Committee and presented oral and written comments on the committee's discussion paper. Staff participated in a number of staff level social housing reform committees, bringing the OHC perspective to discussions.

Staff supported the ministry's three major data releases, sharing information on the social housing portfolio with municipalities.

OHC now awaits the third phase of devolution – the proposed transfer of administrative responsibility to the municipalities.

Effective Management

Announcement of the government's intention to devolve social housing placed the OHC organization in an environment of uncertainty about its future. Nevertheless, OHC retains its responsibility to make the decisions required to run a billion-dollar business in the most efficient and effective manner possible.

The average per unit per month subsidy for OHC owned public housing (excluding capital improvements and extraordinary items), was reduced from $260 in 1995 to $218 in 1998, exceeding the target of $223. (See Table I.)

Table I
Per-Unit Operating Costs 1995-1998

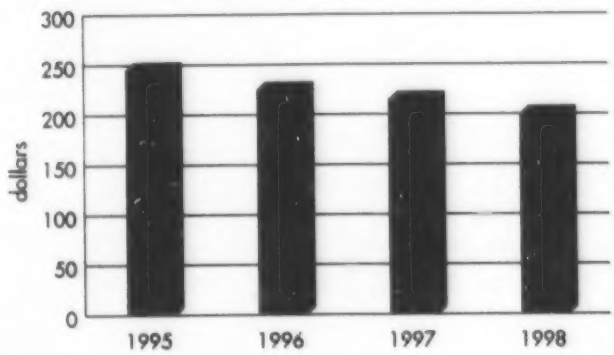
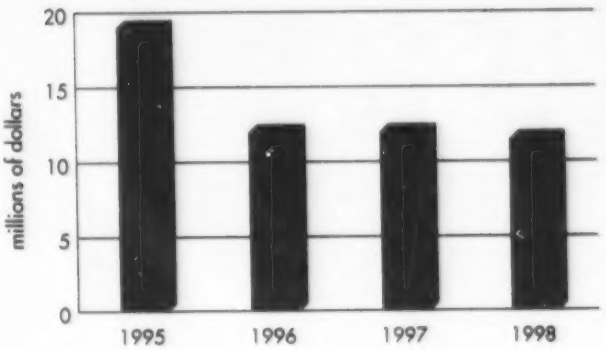


Table II
Ministry of Municipal Affairs and Housing Chargebacks 1995-1998



Charge-backs to OHC from the Ministry of Municipal Affairs and Housing for head office and regional office support have been reduced from $20 million in 1995 to $13 million in 1998.(See Table II.)

Although the Board is committed to managing efficiently, it wants to ensure that both the quality of building condition and service to tenants are maintained. Potential savings are weighed against potential impact to services when the Board makes its deliberations.

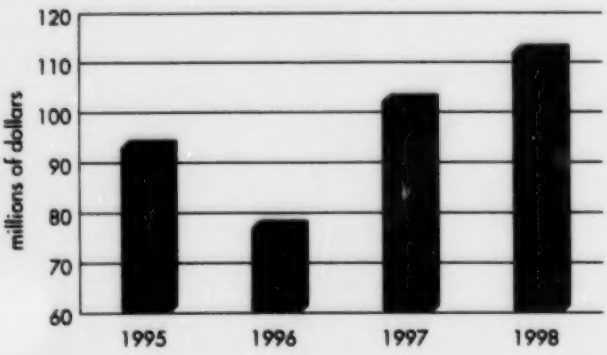
Taking Care of the Buildings

Capital repairs not only ensure that buildings are safe and secure for tenants, but also prolong the life of the stock and allow for long term savings in operating costs. OHC and housing authorities delivered a capital repairs program of $117 million in 1998, the largest in OHC's history. Priorities for capital work are set according to guidelines that first address life safety, structural integrity, and legislative requirements, followed by building functionality and cost-effective initiatives.

OHC's first ever building condition assessment of the public housing stock was completed and released in 1998. Independent experts reviewed 119 randomly-selected, representative projects, about 10 per cent of the portfolio. The consultants found that "the OHC stock is generally in as good or better condition than privately-managed housing in comparable locations."

A study by KPMG, commissioned in 1998 by the Metropolitan Toronto Housing Authority (MTHA), found that OHC and MTHA have in place "an effective capital budgeting tool that in many ways is at the leading edge of the real estate industry."

Table III
Capital Spending 1995-1998



Performance Improvement

OHC continues work on an LHA performance improvement project. Tools were developed and sent to LHAs to allow them to compare themselves on key criteria, such as actual manageable costs, net operating losses, and revenues per unit per month. These tools included an analysis of 1997 financial results and profiles describing the unique characteristics of each housing authority. These tools allowed LHAs to understand which of their counterparts are the most similar, so they could identify and share best practices.

In the fall, LHAs submitted more than 300 initiatives to improve operational efficiency, effectiveness, and customer service. Innovative ideas included making debit card machines available for rent payments, and discontinuing building phone lines in favour of equipping staff with cell phones. Plans will be shared with all LHAs in 1999.

In addition, a consultant was hired to review performance indicators and standards in OHC, in the private sector, and in public housing in other provinces and the United States. The consultant reported on what results should be measured, how best to measure them, and the importance of establishing a best practices team.

Rent Supplement Program Review

Through the LHAs, OHC administers rent supplements for tenants in approximately 13,000 units in privately-owned buildings. The Provincial Auditor completed an audit of the Rent Supplement Program in 1997/1998, reporting in November 1998. The report concluded that actions were need to ensure the program is delivered more efficiently, that some procedures needed to be improved, and that results need to be measured.

A program review was initiated in December 1998 to implement the Provincial Auditor's recommendations. The objectives of the review are to streamline the administration of the program to improve cost-effectiveness and accountability, and to ensure that program delivery is maintained as social housing is devolved to municipalities. Expected results are a simplified program delivery process, revised reporting requirements, and an updated Rent Supplement Manual. The review will be completed by December 1999.

LHA Training and Development

OHC plays a key role in meeting the training and development needs of LHA board members and staff. In 1998, OHC conducted seven training sessions for 99 new LHA board members. Training on changes to procedures in landlord-tenant relations under the new *Tenant Protection Act* was provided to more than 600 staff. Two training sessions for LHA staff on tendering practices have been held and more are planned for 1999.

OHC held province-wide meetings for LHA managers and chairs in May and September. These meetings were well received and more are being planned.

Information Technology

The roll-out of two new systems to support rent tracking and tenant selection were completed. Other social housing providers are now showing interest in using the latter software, which was developed by OHC staff.

LHA desktops were upgraded to a common Windows platform and a common LAN environment. LHA e-mail was also upgraded to improve communication between head office and housing authorities.

Year 2000

OHC began reviewing its mission critical and business critical systems for Year 2000 compliance. As of December 31, 1998, all 11 mission critical systems had been fully certified, and work was on track on the business critical systems to complete certifications according to plan.

Ice Storm

The ice storm that devastated much of eastern Ontario and parts of Quebec at the beginning of 1998 had a major impact on some local housing authorities. Tenants, staff, and buildings in the Ottawa-Carleton, Cornwall, Hawkesbury, Kingston, and Prescott housing authorities were hardest hit.

Housing authority staff handled innumerable challenging situations at work, while facing the same difficulties in their own homes. Staff handled tenant evacuations, 24-hour-a-day building checks, hauling generators, and many other challenges, while helping to keep tenants safe, warm, and reassured.

Damage to OHC buildings was minimal, although there were substantial clean up costs shortly after the storm and in the spring, once damage could be fully assessed.

The experience of the ice storm is now being used as a model for emergency planning and preparedness for possible year 2000 problems.

Dr. Albert Rose Bursary Program

Under this program, OHC grants bursaries to support education for tenants in public housing communities. Bursaries of $1,000 over two years for post-secondary education and short-term training are granted. Bursary winners are chosen by regional selection committees on the basis of academic achievement, community contribution or a part-time job after school as well as extra curricular activities.

In 1998, 92 awards were made under this program, which is named for a key figure in the history of Ontario public housing. Dr. Rose was a leading voice in convincing the City of Toronto to build Canada's first public housing, North Regent Park, and served on both the Metropolitan Toronto Housing Authority and OHC Boards between 1955 and 1986. He was a dynamic housing, social policy, and community development educator and researcher, serving as a professor in the University of Toronto's Faculty of Social Work for almost 50 years.

Office of the
Provincial Auditor
of Ontario

Bureau du
vérificateur provincial
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Auditor's Report

To the Ontario Housing Corporation
and to the Minister of Municipal Affairs and Housing

I have audited the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1998 and the statement of operations for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at December 31, 1998, and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in note 1 to the financial statements.

Erik Peters

Erik Peters, FCA
Provincial Auditor

Toronto, Ontario
April 22, 1999

ONTARIO HOUSING CORPORATION

Balance Sheet

As at December 31, 1998

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
ASSETS		
Investments in Properties (note 3)	1,144,891	1,172,526
Mortgages and Loans (note 4)	27,128	28,961
Amount due from Province of Ontario	107,085	122,982
Accounts Receivable	8,351	9,028
	1,287,455	1,333,497
Non-Profit Housing Fund (note 5)	1,359,712	1,359,464
	2,647,167	2,692,961
LIABILITIES		
Long-Term Debt (note 6)	995,310	1,019,812
Accounts Payable and Accrued Liabilities (note 7)	101,757	115,323
Bank Indebtedness	537	3,435
	1,097,604	1,138,570
Non-Profit Housing Fund (note 5)	1,359,712	1,359,464
CONTINGENT LIABILITY (note 14)		
EQUITY		
Contributed Surplus (note 8)	189,851	194,927
	2,647,167	2,692,961

See accompanying notes to financial statements.

On Behalf of the Board:

Chair

Chief Executive Officer

General Manager

Treasurer

ONTARIO HOUSING CORPORATION

Statement of Operations

For the Year Ended December 31, 1998

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Assisted Housing (note 9)		
Rental Revenue	314,984	306,656
Expenses		
Property Operating Expenses	304,902	311,711
Capital Repairs & Improvements	117,590	107,130
Grants in lieu of Municipal Taxes	123,641	120,203
Amortization (Principal and Interest)	104,782	108,165
Total Expenses	650,915	647,209
Net Operating Costs of Assisted Housing	335,931	340,553
Rent Supplement (note 10)	111,522	118,782
Provincial Contributions to Municipal Housing (note 11)	18,879	22,117
Rural and Native Housing (note 12)	7,698	7,871
Total Operating Costs before Subsidies	474,030	489,323
Subsidies		
Canada Mortgage and Housing Corporation	223,301	227,429
Province of Ontario (Loan Amortization Contribution)	19,797	20,750
Ministry of Municipal Affairs and Housing	230,932	241,144
Total Subsidies	474,030	489,323

See accompanying notes to financial statements.

NATURE OF OPERATIONS

The Ontario Housing Corporation is an agency of the Ministry of Municipal Affairs and Housing and is established under the *Ontario Housing Corporation Act*. It is funded through rental income from tenants and subsidies from the provincial and federal governments. The Corporation together with its agents - the 54 Local Housing Authorities - manage the province's extensive public housing portfolio. Housing is provided to low income households based on need. Eligible tenants pay rent based on income rather than on the size or type of housing provided.

The Corporation is the largest landlord in Ontario, owning approximately 84,000 public housing units; providing rent supplement payments for approximately 21,000 units within private, non-profit and cooperative rental housing buildings; and providing subsidy to approximately 15,500 units within the Metro Toronto Housing Company Ltd. and to approximately 3,200 units in rural and native areas of Ontario.

1. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

i) The Corporation uses the accrual method of accounting.

ii) Capital funds provided by the Province of Ontario for Investments in Properties are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the properties, relevant amortization charges (principal and interest) are imputed and included in the Net Operating Cost of Assisted Housing. Such amortization is offset by a subsidy from the Province of Ontario in the Statement of Operations.

iii) Land and buildings held as investments in provincial and federal-provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus.

iv) Capital Repairs and Improvements and furniture and equipment purchases are expensed in the year incurred.

2. SELF-INSURANCE

The Corporation follows the policy of self-insuring its provincial and federal-provincial properties for damages such as fire, water and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

3. INVESTMENT IN PROPERTIES

The Corporation's investment in properties is as follows:

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
(a) Provincial Housing	1,053,114	1,074,753
(b) Federal-Provincial Housing	11,689	12,202
(c) Rural and Native Housing	28,058	28,082
(d) Student Housing on Leased Land	49,345	54,916
(e) Other	2,685	2,573
	1,144,891	1,172,526

(a) Provincial Housing

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Cost	1,317,683	1,316,593
Less: Accumulated Amortization	264,569	241,840
Net Book Value	1,053,114	1,074,753

(b) Federal-Provincial Housing

Federal-provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Cost	20,753	20,753
Less: Accumulated Amortization	9,064	8,551
Net Book Value	11,689	12,202

(c) Rural and Native Housing

These properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 35 years. The properties are managed by Canada Mortgage and Housing Corporation on behalf of the partnership - see note 12.

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Rental Properties	26,136	24,822
Lease to Purchase Properties	1,922	3,260
Net Book Value	28,058	28,082

(d) Student Housing on Leased Land

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the Corporation by the educational institutions over a 50 year period. When the costs are fully repaid, titles to the properties will be transferred to the respective institutions. The institutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses. Consequently, the accumulated contributions of the universities and colleges represent their equity in the properties.

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Cost	62,682	67,873
Less: Educational Institutions' Equity	13,337	12,957
Net Book Value	49,345	54,916

(e) Other

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Leased Land, at cost	2,308	2,308
Land Inventory, lower of cost or estimated market value	265	265
Other	112	0
	2,685	2,573

4. MORTGAGES AND LOANS

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Rural and Native Housing Program (See note 12)	24,293	26,072
Other	2,835	2,889
	27,128	28,961

5. NON-PROFIT HOUSING FUND

The Province of Ontario authorized the Corporation to borrow funds from the Canada Pension Plan Fund ("CPP") by the issuance of debentures. The funds borrowed were loaned as mortgages to non-profit housing corporations and universities and colleges to build, acquire or lease housing units under the Homes Now and Student Residences Programs.

These mortgages to non-profit housing corporations have been discharged and refinanced by the private lenders. Funds received from the discharged mortgages are loaned to the Province of Ontario.

As at December 31, 1998, the fund consisted of:

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Assets		
Cash	1,330	1,082
Loans to Province of Ontario	1,157,212	1,157,212
Mortgages		
Non-Profit Housing Corps.	1,760	1,760
Universities and Colleges	166,128	166,128
Interest Receivable	33,282	33,282
	1,359,712	1,359,464
Liabilities and Fund Balance		
Canada Pension Plan Investment Fund (CPP) Debentures	1,323,340	1,323,340
Interest Payable	33,282	33,282
Fund Balance	3,090	2,842
	1,359,712	1,359,464

The CPP funds were borrowed from 1989 to 1992 and are repayable 20 years from the date of issuance of the debentures. Interest is payable semi-annually at various rates based on individual debentures - weighted average rate of 10.3%.

Loans to the province and mortgages to non-profit housing corporations and universities and colleges are repayable over periods not in excess of 20 years. Interest is calculated semi-annually at various rates based on individual loans and mortgages - weighted average rate of 9.0% (1997 - 9.0%). When the interest received from the province is less than the interest payable on the related CPP borrowings, the Corporation receives an interest adjustment from the Ministry of Municipal Affairs and Housing for the difference.

Details of the transactions related to the fund balance are as follows:

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Balance - Beginning of Year	2,842	20,513
Interest Earned	136,225	136,351
Interest Expense	(135,977)	(135,977)
Transfer to Ministry		(18,000)
Legal and Consulting Services		(41)
Refinancing Costs		(4)
Balance - End of Year	3,090	2,842

Interest earned includes $ 102.2 million (1997 - $102.2 million) on loans to the Province of Ontario, $17.1 million (1997-17.2 million) from long term mortgages to Universities and Colleges, and $16.9 million (1997-$16.9 million) from the Ministry of Municipal Affairs and Housing as an interest adjustment for the difference between the interest rates on CPP borrowings and loans to the Province.

6. LONG-TERM DEBT

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Canada Mortgage and Housing Corporation	977,911	1,001,943
Other	17,399	17,869
	995,310	1,019,812

The Corporation borrows funds from Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years. Interest is payable at various rates based on individual agreements - weighted average rate of 6.9% (1997 - 7.4%).

Principal repayments on the long-term debt are as follows:

	(Thousands of dollars)
1999	22,933
2000	24,489
2001	26,152
2002	27,930
2003	29,826
Subsequent to 2003	863,980
	995,310

While the Corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investments in Provincial housing projects, the principal and interest paid on the indebtedness are cost shared with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

7. ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Canada Mortgage and Housing Corporation	24,064	24,271
Other	77,693	91,052
	101,757	115,323

8. CONTRIBUTED SURPLUS

	1998	1997
	(Thousands of dollars)	
Balance - Beginning of Year	194,927	199,658
Capital Recoveries	(5,076)	(4,731)
Balance - End of Year	189,851	194,927

9. ASSISTED HOUSING

Under the assisted housing program, the Corporation owns (either wholly or in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation) rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the Corporation. The net operating cost of this program is shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

10. RENT SUPPLEMENT

Under the rent supplement programs, the use of rental units is acquired from the private sector and from certain non-profit and cooperative housing groups and then rent-geared-to-income subsidies are provided to households in need. The subsidies represent the difference between the rent guaranteed to the landlord and the tenant portion of the rent. The costs for most of these programs are shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

11. PROVINCIAL CONTRIBUTIONS TO MUNICIPAL HOUSING

The Corporation provides funding to the Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

12. RURAL AND NATIVE HOUSING

This program, administered by Canada Mortgage and Housing Corporation, provides subsidies for rental, lease to purchase and home ownership accommodation to families in rural areas. Rental, lease to purchase and home ownership payments are geared to owners' income. The expense represents the Corporation's share of the subsidy provided.

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS

(a) Pension Plan

The Corporation provides pension benefits for substantially all its permanent crown employees through participation in two multi-employer pension plans, the Public Service Pension Fund (PSPF) and the Ontario Public Service Employees' Union Pension Fund (OPSEU Pension Fund) established by the Province of Ontario.

The Corporation's net contribution to the PSPF and the OPSEU Pension Fund for the year was $5.0 million (1997 - $11.8 million consisting of $6.4 million for the annual contribution and $5.4 million for prior years' funding deficiencies). This amount is included in Assisted Housing - Property Operating Expenses and Rent Supplement in the Statement of Operations. Effective April 1, 1998, the cost of prior year's funding deficiencies is absorbed by the Province.

(b) Administrative Support Services

The Ministry of Municipal Affairs and Housing provides administrative support services to the Corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by ministry staff on the Corporation's activities. The administrative support services charge included in Assisted Housing - Property Operating Expenses and Rent Supplement amounted to $15.7 million (1997 - $15.6 million).

14. CONTINGENT LIABILITY

The Corporation has entered into loan insurance agreements with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) pertaining to mortgage loans on projects funded under various non-profit housing programs administered by the Ministry of Municipal Affairs and Housing. Under these agreements, CMHC will insure mortgage loans made by lenders approved under the *National Housing Act* for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the Corporation is liable to CMHC for any net costs, including any environmental liabilities, incurred as a result of loan defaults on projects funded entirely by the province, and must share any net costs incurred for loan defaults on projects funded jointly by CMHC and the province. Any costs incurred by the Corporation will be reimbursed by the Ministry of Municipal Affairs and Housing.

As of December 31, 1998, there were $5.5 billion (1997 - $5.6 billion) of mortgage loans outstanding on provincially-funded projects and the provincial share of mortgage loans outstanding on jointly-funded projects was $2.0 billion (1997 - $1.9 billion). As the province provides operating subsidies sufficient to ensure that all mortgage payments can be made when due, default is unlikely. To date, there have been no claims for defaults on insured mortgage loans.

15. DETERMINATION OF FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The estimated fair values of financial instruments are based on relevant market prices and information available at December 31, 1998. The fair value estimates are not necessarily indicative of the amounts that the Corporation might receive or incur in actual market transactions. These estimates are subjective in nature and involve uncertainties and matters of significant judgement and therefore cannot be determined with precision. Changes in assumptions could significantly affect the estimates.

Since the investments in properties do not meet the definition of financial instruments, the fair value estimates below do not reflect the fair value of the Corporation as a whole.

It is impractical to determine fair values for mortgages and loans made under the Rural and Native Housing program because of the terms and conditions related thereto, including associated subsidies.

The fair values of amounts due from the Province of Ontario, accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities, and bank indebtedness approximate their carrying values because of the short term maturity of these instruments.

The fair values of each of the Corporation's long-term debt instruments is based on the amount of future cash flows associated with each instrument discounted using an estimate based on debt instruments with similar characteristics. At December 31, 1998, the aggregate fair value of these instruments exceeded their aggregate book values by $41.4 million (1997-$3.5 million).

Due to the nature of the assets and liabilities comprising the Non-Profit Housing Fund and the terms and conditions related thereto, the Corporation does not have any significant interest rate risk because the Corporation is reimbursed for losses arising from fluctuations in interest rates.

YEAR 2000 READINESS

The Year 2000 Issue arises because many computerized systems use two digits rather than four to identify a year. Date-sensitive systems may recognize the year 2000 as 1900 or some other date, resulting in errors when information using year 2000 dates is processed. In addition, similar problems may arise in some systems which use certain dates in 1999 to represent something other than a date. The effects of the Year 2000 Issue may be experienced before, on, or after January 1, 2000.

If the Year 2000 Issue is not addressed by the Corporation and its major suppliers and other third party business associates, the impact on the Corporation's operations and financial reporting may range from minor errors to significant systems failure which could affect the Corporation's ability to conduct normal business operations. It is not possible to be certain that all aspects of the Year 2000 Issue affecting the Corporation, including those related to the efforts of suppliers, or other third parties, will be fully resolved.

The Corporation has a program in place which management believe will address the Year 2000 Issue.

FUTURE OPERATIONS

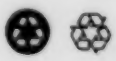
As part of its Local Services Realignment initiative, the government announced that funding and administration of social housing would be devolved to municipalities. This implied that the Corporation's role would disappear or be much reduced by the year 2000. However, devolution of administrative responsibility for social housing to municipalities requires a new agreement with the Federal Government. Negotiations on this new Federal-Provincial agreement have not yet been finalized and the timing is still uncertain.

ADDITIONAL COPIES OF THIS PUBLICATION ARE AVAILABLE FROM:
Publications Ontario Bookstore
880 Bay Street,
Toronto, ON
M7A 1N8

OUT-OF-TOWN CUSTOMERS EXCEPT OTTAWA CALL: 1-800-668-9938
In Ottawa, call (613) 238-3630, or toll-free 1-800-268-8758
Order copies via the Internet at http://www.publications.gov.on.ca
Telephone service for the hearing impaired is available toll-free throughout Ontario at 1-800-268-7095
Disponible en français: Société de logement de l'Ontario
Rapport annuel 1998 (ISSN 1206-1166)

ISSN 1206-1158

For an electronic copy of this document, visit the Ministry of Municipal Affairs and Housing web site at http://www.mah.gov.on.ca.



© Queen's printer for Ontario, 2000

Ontario

RAPPORT ANNUEL 1998

Rapport annuel

1998

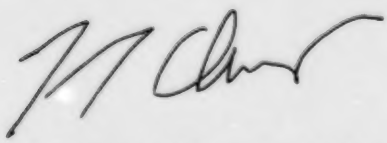
Société de logement de l'Ontario
Un organisme du gouvernement de l'Ontario

À LA LIEUTENANTE-GOUVERNEURE DE LA
PROVINCE DE L'ONTARIO

VOTRE HONNEUR,

Nous avons le plaisir de présenter à Votre Honneur et à l'Assemblée législative, à titre de renseignement, le rapport annuel de la Société de logement de l'Ontario pour l'année civile 1998.

Veuillez agréer, Votre Honneur, l'expression de mes sentiments distingués.



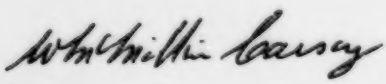
Le ministre des Affaires municipales et du Logement,
Tony Clement

À L'HONORABLE TONY CLEMENT,
MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

MONSIEUR LE MINISTRE,

Permettez-moi de vous présenter, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état de compte de la Société de logement de l'Ontario pour l'année se terminant le 31 décembre 1998.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Le président de la Société de logement de l'Ontario,
William McMillin Carson

Message du président

À l'aube de la 35e année d'existence de la Société de logement de l'Ontario, nous nous préparons en vue du transfert de l'administration du parc de logements publics aux municipalités. On me rappelle que le logement public a débuté à l'échelon municipal, en 1938, après l'adoption d'une loi par le gouvernement fédéral qui permettait aux municipalités d'emprunter des fonds fédéraux pour pouvoir offrir des logements à loyer modique dans leurs collectivités.

Des modifications apportées à la loi près d'une décennie plus tard ont renforcé le rôle local en matière de logement public. Aux termes des nouvelles mesures législatives, les demandes de logement social devaient être présentées par les municipalités tandis que l'administration courante devait relever des citoyens locaux.

Ces mesures sont à l'origine des commissions locales de logement (CLL) qu'administre la SDLO dans toutes les régions de la province. À bien des égards, le système de prestation de logement public est revenu à son point de départ avec le retour proposé d'une forte participation des municipalités aux programmes de logement social.

En prévision du transfert des responsabilités aux municipalités, le conseil d'administration de la SDLO analyse attentivement toutes les mesures proposées. Les nouveaux représentants municipaux au sein du conseil d'administration de la SDLO font valoir le point de vue des municipalités et témoignent des nouvelles réalités concernant le logement public. Nous félicitons le ministre pour avoir nommé de nouveaux membres aux conseils d'administration des CLL en tenant compte des présentations municipales.

En faisant le bilan de 1998, nous constatons quelles ont été nos réalisations et nous pouvons assurer aussi bien à la province qu'aux municipalités que le logement public est bien administré et que les locataires sont bien servis. Voici certains des faits saillants de l'année :

- notre toute première vérification indépendante de l'état des immeubles a démontré que le parc de logements de la SDLO est en aussi bon état ou même en meilleur état que des immeubles comparables gérés par le secteur privé;

- l'adoption d'un système d'amélioration du rendement qui a déjà permis d'apporter de nombreux changements novateurs visant à améliorer l'efficacité des services et à réduire les dépenses;

- la réduction de plus de 15 % de nos dépenses discrétionnaires, nous permettant ainsi de dépasser notre objectif.

En 1998, le conseil d'administration a accueilli six nouveaux membres, y compris des représentants municipaux. Steve Sobel, Jack McCreadie, Jean Paul Charles, Michael Feldman, Michael Hennessy et Susan Whaley sont devenus membres du conseil. Nous tenons à exprimer toute notre gratitude à la vice-présidente, Carolyn Reid, qui a terminé son troisième mandat en décembre, après neuf années de service au sein du conseil.

Je désire remercier les membres du conseil consultatif des présidentes et présidents des commissions locales de logement qui ont servi de liens très précieux entre les CLL et le conseil d'administration de la SDLO. J'ai beaucoup apprécié les rapports du conseil consultatif portant sur des questions fondamentales. En 1998, le conseil consultatif était composé des membres suivants : Helga Bailey, Betty Ann Baker, Richard Carpani, Darlene Cook, Claudette Chevrier-MacLeod, Garry Dent, Zita Devan, Bryan Dorling, Rob Horne, Hal Jenner, Rashmi Nathwani, Martin Partridge, Denis Thibault et Bing Wong. Je remercie particulièrement Bryan Dorling et Garry Dent, qui ont présidé le conseil consultatif en 1998.

Je tiens aussi à remercier particulièrement les membres des conseils d'administration et le personnel des 54 CLL pour leur engagement continu à l'égard du logement public durant cette période prolongée de changements.

D'un point de vue personnel, j'ai consacré la majeure partie de 1998 à la présidence du Comité du logement social. Ce comité, établi par le ministre des Affaires municipales et du Logement, a été chargé de faire des recommandations concernant les modalités de la réforme du logement social en prévision du transfert des responsabilités aux municipalités. Je suis reconnaissant aux membres du conseil, et particulièrement à la vice-présidente, Carolyn Reid, de la patience qu'ils ont manifestée pendant que je consacrais la majeure partie de mon énergie aux travaux du comité.

Mes activités au sein du Comité du logement social m'ont mené dans sept villes ontariennes où j'ai rencontré et consulté des locataires de logements publics, de logements à but non lucratif et de logements coopératifs. Ces consultations ont renforcé ma conviction selon laquelle l'un des principaux rôles de la SDLO doit être d'appuyer les conseils d'administration et le personnel des CLL afin qu'ils puissent offrir, pendant l'élaboration et la mise en oeuvre des projets de réforme et de transfert des responsabilités, les services, la stabilité et les renseignements les meilleurs possibles.

Le président,
William McMillin Carson

Membres du conseil

Le conseil d'administration de la SDLO est nommé par le lieutenant-gouverneur en conseil. Le conseil est chargé par le ministre des Affaires municipales et du Logement de veiller à l'exécution efficace du mandat de la SDLO, c'est-à-dire fournir des logements subventionnés, gérer son parc de logements et mener à bien les programmes de logement selon les directives du ministre.

En 1998, six nouveaux membres ont été nommés au conseil d'administration de la SDLO pour remplacer ceux dont le mandat s'est terminé en 1997. Le nouveau conseil comprend trois représentants municipaux élus. Jean Paul Charles (préfet du canton de Springer, district de Nipissing), Michael Feldman (conseiller de la cité de Toronto), Michael Hennessy (maire d'Ingersoll), Steve Sobel, Jack McCreadie et Susan Whaley sont venus se joindre à Carolyn Reid, à Susan Black, à Sam Ciccolini, à Shailesh Dudani et au président, Mac Carson.

La représentation municipale tant au conseil d'administration de la SDLO qu'à celui des CLL permet aux municipalités de participer à la gestion du logement public dont elles partagent maintenant les coûts.

Comités permanents de la SDLO

Le conseil d'administration de la SDLO comprend présentement trois comités permanents :

Comité des politiques et des programmes

Analyse les questions relatives aux politiques et aux programmes de la SDLO et fait des recommandations pertinentes.

Comité des finances et des systèmes de gestion

Analyse les questions relatives à la situation financière et aux systèmes de gestion de la SDLO et fait des recommandations pertinentes.

Comité de la vérification

Supervise les vérifications et les mesures qui en découlent, ainsi que les systèmes de contrôle interne de la SDLO.

Membres de la direction de la SDLO en 1998

Chef de la direction : Dino Chiesa
Directrice générale : Susan Gillespie
Trésorier : Bob Balaban
Secrétaire générale : Susan Taylor

Mandat

La Société de logement de l'Ontario a pour mandat de fournir des logements subventionnés, de gérer son parc de logements et d'exécuter les programmes de logement conformément aux directives du ministre. La SDLO offre des logements à tous les types de ménages, y compris des familles, des personnes âgées, des personnes seules et des couples sans enfants.

Ayant la responsabilité de loger plus de 225 000 personnes, la SDLO est le plus important locateur en Ontario. Elle possède 84 000 unités de logement public réparties dans toute la province.

La SDLO est un organisme du gouvernement de l'Ontario établi en vertu de la *Loi sur la Société de logement de l'Ontario*. Elle tire son financement des revenus de location et de fonds versés par le gouvernement fédéral et les municipalités.

À titre d'organisme mentionné à l'annexe 1, la SDLO achète du ministère des Affaires municipales et du Logement des services de gestion, d'élaboration de politiques, de soutien opérationnel, de ressources humaines, de vérification, de communication et d'agences, ainsi que des services financiers et juridiques. Sept bureaux régionaux du ministère des Affaires municipales et du Logement fournissent aussi un soutien administratif aux commissions locales de logement et représentent la SDLO dans les régions. Ces bureaux offrent au besoin un soutien technique, financier et administratif aux CLL ainsi qu'aux responsables d'autres programmes du ministère.

Les CLL agissent à titre d'agents de prestation locaux de la SDLO. Chacune des 54 CLL actuelles est un organisme du gouvernement de l'Ontario administré par un conseil d'administration nommé par décret provincial.

Historique

La SDLO a été établie à titre de société de la Couronne de la province de l'Ontario en 1964, année où le gouvernement fédéral a modifié la loi pour permettre aux provinces de construire et d'administrer leur propre parc de logements publics. Elle a été chargée à ce moment administrer les 39 commissions de logement mises sur pied dans la province durant les années 50 pour gérer environ 6200 logements publics. La SDLO a aussi fait l'acquisition d'importantes réserves foncières en vue d'un aménagement futur et elle a entrepris un vaste programme d'exploitation en collaboration avec des municipalités. En 1974, le parc de logements de la SDLO comptait plus de 64 000 unités.

Au fil des ans, la SDLO a progressivement axé ses activités sur la gestion et l'entretien de son parc immobilier. Elle a eu recours à d'autres options que la construction de nouveaux logements, notamment à des programmes de supplément au loyer pour des locataires de logements du secteur privé et à loyer indexé sur le revenu.

La prestation de logements publics en Ontario a continué d'évoluer durant les années 80 et 90 et le gouvernement a mis davantage l'accent sur la construction d'ensembles d'habitation sans but lucratif et de coopératives de logement. La SDLO a adopté un rôle de plus grande portée en ce qui concerne l'établissement de politiques relatives à la prestation de logements publics en Ontario.

La SDLO administre maintenant 84 000 logements publics et, par l'intermédiaire des CLL, 13 000 logements bénéficiant d'un supplément au loyer et situés dans des ensembles d'habitation privés.

Réalisations en 1998

Préparation en vue du transfert des responsabilités

Le 1er janvier 1998, les municipalités ont commencé à assumer la part provinciale du coût du logement public, amorçant ainsi la première étape du transfert de la responsabilité du logement social aux municipalités.

La SDLO a participé activement à la deuxième étape du transfert, soit la réforme proposée des programmes de logement social. La vice-présidente du conseil de la SDLO, Carolyn Reid, a fait partie du Groupe de travail sur le logement public, qui a soumis au Comité du logement social un rapport sur les modalités administratives du logement public au niveau municipal. Le conseil de la SDLO a présenté un exposé au Comité du logement social ainsi que des commentaires écrits et verbaux au sujet du document de travail du comité. Le personnel a participé à un certain nombre de comités sur la réforme du logement social et fait entendre le point de vue de la SDLO lors des discussions.

Le personnel a appuyé les trois principaux sommaires des coûts publiés par le ministère et communiqué aux municipalités des renseignements sur le logement social.

La SDLO se prépare maintenant en vue de la troisième étape, c'est-à-dire le transfert des responsabilités administratives aux municipalités.

Gestion efficace

L'annonce de l'intention du gouvernement de transférer la responsabilité du logement social aux municipalités a créé pour la SDLO un environnement d'incertitude quant à son avenir. Néanmoins, elle a continué à assumer sa responsabilité et à prendre les décisions nécessaires pour administrer une entreprise d'un milliard de dollars de la façon la plus rentable et la plus efficace possible.

Le coût moyen des subventions par logement et par mois pour les logements publics appartenant à la SDLO (à l'exclusion des améliorations des immobilisations et des postes extraordinaires) est passé de 260 $ en 1995 à 218 $ en 1998, dépassant l'objectif de 223 $. (Voir le tableau I.)

Tableau I
Coûts d'exploitation par logement 1995-1998

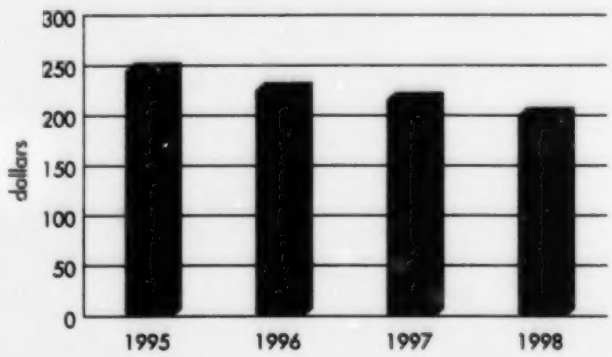
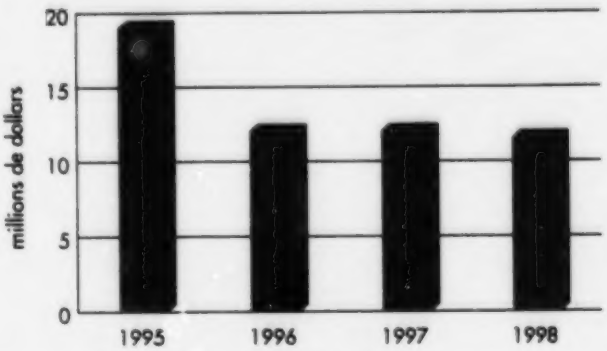


Tableau II
Facturation interne par le ministère 1995-1998



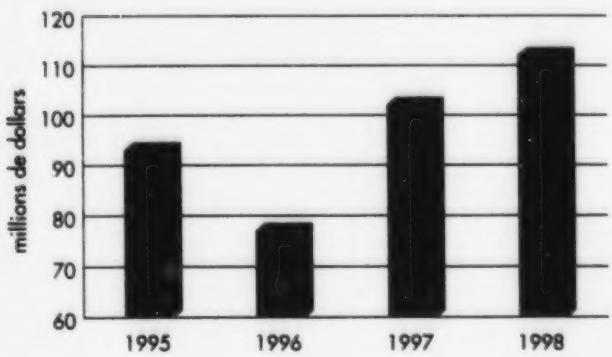
Les frais facturés à la SDLO par le ministère pour les services de soutien du bureau central et des bureaux régionaux ont été réduits de 20 millions de dollars en 1995 à 13 millions de dollars en 1998. (Voir le tableau II.)

Bien que le conseil se soit engagé à assurer une gestion efficace, il veut maintenir le bon état des immeubles et la qualité des services aux locataires. Dans le cadre de ses discussions, il évalue les économies possibles par rapport aux répercussions éventuelles sur les services.

Entretien des immeubles

En plus d'assurer la sécurité des locataires et des immeubles, les réparations des immobilisations prolongent la durée de vie du parc de logements et permettent à long terme des économies sur les coûts de fonctionnement. La SDLO et les commissions de logement ont exécuté un programme de réparations des immobilisations de 117 millions de dollars en 1998, le plus important de leur existence. Les priorités sont établies d'après des principes qui tiennent compte d'abord de la sécurité des personnes, de l'intégrité structurale et des exigences de la loi. Les considérations relatives aux aspects fonctionnels des immeubles et à la rentabilité sont ensuite prises en compte.

Tableau III
Dépenses en capital 1995-1998



La toute première évaluation de l'état des immeubles du parc de logements publics de la SDLO a été effectuée en 1998. Des experts indépendants ont examiné 119 ensembles d'habitation représentatifs choisis au hasard, soit un échantillon correspondant à 10 % du parc de logements. Ils ont constaté que les logements de la SDLO sont en aussi bon état ou en meilleur état que des immeubles comparables gérés par le secteur privé.

Une étude menée par KPMG et commandée par la Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto (CLCUT) en 1998 a démontré que la SDLO et la CLCUT appliquent une méthode efficace de budgétisation des immobilisations qui est à la fine pointe du secteur immobilier.

Amélioration du rendement

La SDLO poursuit l'élaboration d'un projet d'amélioration du rendement des CLL. Des outils ont été mis au point et envoyés aux CLL pour leur permettre de comparer leur rendement par rapport à des critères de base comme les coûts réels contrôlables, les pertes nettes d'exploitation et les recettes par unité de logement et par mois. Ces outils comprennent une analyse des résultats financiers de 1997 et des profils décrivant les caractéristiques uniques de chaque commission de logement. Grâce à ces outils, les CLL ont pu définir leurs particularités communes et partager entre elles leurs meilleures pratiques de gestion.

À l'automne, les CLL ont présenté plus de 300 initiatives d'amélioration de l'efficacité des opérations ainsi que du service à la clientèle. Parmi les idées novatrices, citons l'accès à des guichets avec carte de débit pour le paiement du loyer et l'abolition des lignes téléphoniques dans les immeubles en faveur de téléphones cellulaires pour le personnel. Les détails des projets seront communiqués à toutes les CLL en 1999.

De plus, un conseiller a été embauché pour examiner les indicateurs et les normes de rendement appliqués à la SDLO, dans le secteur privé et dans le logement public, dans d'autres provinces et aux États-Unis. Le conseiller a précisé dans son rapport les critères en fonction desquels les résultats devraient être mesurés et la meilleure façon de les mesurer. Il a aussi souligné l'importance de la création d'une équipe des meilleures pratiques.

Examen du Programme de supplément au loyer

Par l'intermédiaire des CLL, la SDLO gère le Programme de supplément au loyer destiné aux locataires d'environ 13 000 logements appartenant au secteur privé. Le vérificateur provincial a effectué une analyse du programme en 1997-1998. Dans son rapport publié en novembre 1998, il a conclu que des mesures s'imposaient pour assurer une gestion plus efficace du programme, qu'il fallait améliorer certaines procédures et que les résultats devaient être mesurés.

Un examen du programme a été entrepris en décembre 1998 en vue de mettre en oeuvre les recommandations du vérificateur provincial. L'examen a pour but de simplifier l'administration du programme, d'améliorer la rentabilité et la responsabilité et d'assurer la prestation du programme pendant le transfert de la responsabilité du logement social aux municipalités. On s'attend à ce que les résultats se traduisent par une rationalisation de la prestation du programme, une révision des exigences en matière de rapport et une mise à jour du manuel du supplément au loyer. L'examen sera terminé d'ici décembre 1999.

Formation et perfectionnement au sein des CLL

La SDLO joue un rôle important en ce qui concerne la formation et le perfectionnement du personnel et des membres des conseils des CLL. En 1998, elle a organisé sept séances de formation à l'intention de 99 nouveaux membres de conseil de CLL.

Plus de 600 employés ont reçu une formation relativement aux changements dans les rapports locateurs-locataires prévus par la nouvelle *Loi sur la protection des locataires*. Deux séances de formation sur le processus d'appel d'offres ont été présentées à des employés des CLL et d'autres séances sont prévues en 1999.

La SDLO a tenu des rencontres dans toutes les régions de la province à l'intention des directrices et directeurs et des présidentes et présidents de CLL. Ces rencontres ont été très réussies et d'autres seront organisées sous peu.

Technologie de l'information

La mise en oeuvre de deux nouveaux systèmes pour appuyer le repérage des loyers et la sélection des locataires est terminée. D'autres fournisseurs de logements sociaux sont maintenant intéressés à utiliser un de ces logiciels mis au point par des employés de CLL.

Les ordinateurs des CLL ont été améliorés et comprennent maintenant une plate-forme commune Windows et un environnement LAN commun. Le courrier électronique des CLL a aussi été mis à niveau pour améliorer les communications entre le bureau central et les commissions de logement.

An 2000

La SDLO a commencé à vérifier la compatibilité à l'an 2000 de ses systèmes critiques de mission et de ses systèmes critiques de gestion. Au 31 décembre 1998, les 11 systèmes critiques de mission avaient tous été homologués et les travaux concernant l'homologation des systèmes critiques de gestion se découlent comme prévu.

Tempête de verglas

La tempête de verglas qui a dévasté une grande partie de l'Est de l'Ontario et des régions du Québec au début de 1998 a eu des répercussions considérables sur certaines commissions locales de logement. Les locataires, le personnel et les immeubles des commissions de logement d'Ottawa-Carleton, de Cornwall, d'Hawkesbury, de Kingston et de Prescott ont été les plus durement touchés.

Les employés des commissions de logement ont relevé d'innombrables défis au travail et surmonté les mêmes problèmes dans leur propre maison. Ils ont dû faire évacuer des locataires, procéder à des inspections d'immeuble de 24 heures, transporter des génératrices et régler de nombreux autres problèmes tout en rassurant les locataires et en les gardant en sécurité et au chaud.

Les dommages aux immeubles de la SDLO ont été minimes, bien que les coûts du nettoyage peu de temps après la tempête et au printemps se soient révélés considérables après une évaluation plus complète.

L'expérience tirée de la tempête de verglas sert maintenant de modèle dans la planification d'urgence en vue des problèmes possibles liés à l'an 2000.

Programme de bourses d'études Albert Rose

Dans le cadre de ce programme, la SDLO accorde des bourses d'études à des locataires d'ensembles de logements publics. Il s'agit de bourses de 1 000 $ réparties sur deux ans pour des études postsecondaires ou des études à court terme. Les lauréats sont choisis par des comités de sélection régionaux en fonction de leur degré de réussite scolaire, de leur contribution à la collectivité, ou d'un travail à temps partiel après l'école ou d'activités parascolaires.

En 1998, 92 bourses d'études ont été décernées dans le cadre de ce programme, nommé en l'honneur d'un personnage important dans l'histoire du logement public en Ontario. M. Rose a joué un rôle essentiel en convainquant la ville de Toronto de construire le premier ensemble de logements publics au Canada, le North Regent Park. Il a été membre des conseils d'administration de la Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto et de la SDLO entre 1955 et 1986. Éducateur et chercheur dynamique dans les domaines du logement, de la politique sociale et du développement communautaire, M. Rose a été professeur à la faculté de travail social de l'Université de Toronto pendant près de 50 ans.

Office of the
Provincial Auditor
of Ontario

Bureau du
vérificateur provincial
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Rapport du vérificateur

Destinataires : Société de logement de l'Ontario
Ministre des Affaires municipales et du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1998 et l'état des résultats d'exploitation de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1998, ainsi que des résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables décrits à la note 1 des états financiers.

Erik Peters

Erik Peters, F.C.A.
Vérificateur provincial

Toronto (Ontario)
Le 22 avril 1999

SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO
Bilan
Au 31 décembre 1998

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
ACTIF		
Placements immobiliers (note 3)	1 144 891	1 172 526
Hypothèques et prêts (note 4)	27 128	28 961
Sommes à recevoir de la province de l'Ontario	107 085	122 982
Comptes débiteurs	8 351	9 028
	1 287 455	1 333 497
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	1 359 712	1 359 464
	2 647 167	2 692 961
PASSIF		
Dette à long terme (note 6)	995 310	1 019 812
Comptes créditeurs et charges à payer (note 7)	101 757	115 323
Dette bancaire	537	3 435
	1 097 604	1 138 570
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	1 359 712	1 359 464
PASSIF ÉVENTUEL (note 14)		
FONDS PROPRES		
Surplus d'apport (note 8)	189 851	194 927
	2 647 167	2 692 961

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration :

Président

Chef de la direction

Directeur général

Trésorier

SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO
État des résultats d'exploitation
Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Logements subventionnés (note 9)		
Revenus locatifs	314 984	306 656
Dépenses		
Frais de fonctionnement des propriétés	304 902	311 711
Réparations et améliorations des immobilisations	117 590	107 130
Subventions tenant lieu d'impôts municipaux	123 641	120 203
Amortissement (capital et intérêts)	104 782	108 165
Total des dépenses	650 915	647 209
Coût de fonctionnement net des logements subventionnés	335 931	340 553
Supplément au loyer (note 10)	111 522	118 782
Contributions provinciales au logement municipal (note 11)	18 879	22 117
Logements pour les ruraux et les autochtones (note 12)	7 698	7 871
Total des frais de fonctionnement avant les subventions	474 030	489 323
Subventions		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	223 301	227 429
Province de l'Ontario (amortissement des prêts)	19 797	20 750
Ministère des Affaires municipales et du Logement	230 932	241 144
Total des subventions	474 030	489 323

Voir les notes afférentes aux états financiers

NATURE DES ACTIVITÉS

La Société de logement de l'Ontario est un organisme du ministère des Affaires municipales et du Logement établi par la *Loi sur la Société de logement de l'Ontario*. Elle est financée par les loyers payés par les locataires et les subventions des gouvernements provincial et fédéral. La Société et ses agents (les 54 commissions locales de logement) gèrent l'important parc de logements publics de la province. Les logements sont fournis aux ménages à faible revenu selon leurs besoins. Les locataires admissibles paient un loyer établi selon leur revenu plutôt que selon la taille ou le type du logement fourni.

La Société est le plus important locateur de l'Ontario, car elle possède environ 84 000 logements publics. Elle verse des suppléments au loyer à l'égard d'environ 21 000 logements locatifs compris dans des ensembles d'habitation privés, à but non lucratif ou coopératifs. De plus, elle verse des subventions liées à environ 15 500 logements de la Metro Toronto Housing Company Ltd. et à environ 3 200 logements situés dans les secteurs ruraux et autochtones de l'Ontario.

1. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers se résument comme suit :

i) La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.

ii) Les fonds fournis par la province de l'Ontario aux fins des placements immobiliers ne sont pas remboursables et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais de fonctionnement des propriétés, les frais d'amortissement pertinents (remboursement du capital et des intérêts) sont affectés au coût de fonctionnement net des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par une subvention du gouvernement provincial dans l'état des résultats d'exploitation.

iii) Les placements en propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.

iv) Les réparations et les améliorations des immobilisations ainsi que les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charges dans l'exercice où ils ont été effectués.

2. AUTO-ASSURANCE

La Société s'est fixée comme ligne de conduite d'assurer elle-même les propriétés provinciales et fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par les incendies, l'eau et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses de fonctionnement des propriétés.

3. PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les placements immobiliers de la Société sont les suivants :

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
(a) Logements provinciaux	1 053 114	1 074 753
b) Logements fédéraux-provinciaux	11 689	12 202
c) Logements pour les ruraux et les autochtones	28 058	28 082
d) Logements pour étudiants sur des terrains loués	49 345	54 916
e) Autres	2 685	2 573
	1,144,891	1,172,526

(a) Logements provinciaux

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Coût	1 317 683	1 316 593
Moins : montant cumulé des amortissements	264 569	241 840
Valeur comptable nette	1 053 114	1 074 753

(b) Logements fédéraux-provinciaux

L'Ontario possède et exploite ces logements en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario et amortie sur une période maximale de 50 ans.

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Coût	20 753	20 753
Moins : Montant cumulé des amortissements	9 064	8 551
Valeur comptable nette	11 689	12 202

(c) Logements pour les ruraux et les autochtones

L'Ontario possède et exploite ces logements en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario et amortie sur une période maximale de 35 ans. Les logements sont administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement au nom de la société - voir la note 12.

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Propriétés locatives	26 136	24 822
Location à bail avec option d'achat	1 922	3 260
Valeur comptable nette	28 058	28 082

(d) Logements pour étudiants sur des terrains loués

Ces placements représentent les coûts des bâtiments situés sur des terrains loués auprès de 11 collèges et universités et qui servent à loger des étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais de fonctionnement. Par conséquent, les contributions cumulatives des universités et collèges représentent leur avoir dans ces propriétés.

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Coût	62 682	67 873
Moins : Part des établissements d'enseignement	13 337	12 957
Valeur comptable nette	49 345	54 916

(e) Autres

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Terrains loués (prix coûtant)	2 308	2 308
Réserves foncières (le moindre du prix coûtant ou de la valeur estimative du marché)	265	265
Autres	112	0
	2 685	2 573

4. HYPOTHÈQUES ET PRÊTS

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Programme de logements pour les ruraux et les autochtones (voir note 12)	24 293	26 072
Autres	2 835	2 889
	27 128	28 961

5. FONDS POUR LE LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF

La province de l'Ontario a autorisé la Société à contracter des emprunts sous forme d'obligations non garanties auprès du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada (RPC). Les fonds empruntés sont prêtés sous forme d'hypothèques à des sociétés de logement à but non lucratif et à des universités et collèges pour qu'ils puissent construire, acquérir ou louer des logements dans le cadre du programme Maisons pour de bon et des programmes de création de résidences pour étudiants.

Les hypothèques accordées aux sociétés de logement à but non lucratif font l'objet d'une mainlevée et sont refinancées par des prêteurs privés. Les fonds provenant des hypothèques ayant fait l'objet d'une mainlevée sont prêtés à la province de l'Ontario.

Au 31 décembre 1998, le Fonds comprenait ce qui suit :

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Espèces	1 330	1 082
Prêts à la province de l'Ontario	1 157 212	1 157 212
Hypothèques		
Sociétés de logement à but non lucratif	1 760	1 760
Universités et collèges	166 128	166 128
Intérêts créditeurs	33 282	33 282
	1 359 712	1 359 464
Passif et solde		
Obligations non garanties du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada (RPC)	1 323 340	1 323 340
Intérêts débiteurs	33 282	33 282
Solde	3 090	2 842
	1 359 712	1 359 464

Les emprunts auprès du Régime de pensions du Canada ont été contractés entre 1989 et 1992 et sont remboursables 20 ans après la date d'émission des obligations non garanties. Les intérêts sont payables tous les six mois à des taux qui varient selon les obligations non garanties, la moyenne pondérée se situant à 10,3 %.

Les prêts accordés à la province et les hypothèques consenties aux sociétés de logement à but non lucratif et aux universités et collèges sont remboursables sur une période maximale de 20 ans. Les intérêts sont calculés sur une base semestrielle à des taux qui varient selon les prêts et les hypothèques, la moyenne pondérée se situant à 9,0 % (9,0 % en 1997). Lorsque les intérêts versés par la province sont inférieurs aux intérêts débiteurs des emprunts contractés auprès du RPC, la Société reçoit un rajustement d'intérêts du ministère des Affaires municipales et du Logement pour couvrir la différence.

Les opérations relatives au solde du Fonds s'établissent comme suit :

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	2 842	20 513
Intérêts créditeurs	136 225	136 351
Intérêts débiteurs	(135 977)	(135 977)
Transfert au ministère		(18 000)
Honoraires pour services juridiques et de consultation		(41)
Coûts de refinancement		(4)
Solde en fin d'exercice	3 090	2 842

Les intérêts créditeurs comprennent 102,2 millions de dollars (102,2 millions en 1997) pour les prêts consentis à la province de l'Ontario, 17,1 millions de dollars (17,2 millions en 1997) provenant des hypothèques à long terme des universités et collèges, et 16,9 millions de dollars (16,9 millions en 1997) provenant du ministère des Affaires municipales et du Logement et représentant un rajustement d'intérêts pour la différence entre les taux d'intérêts des emprunts contractés auprès du RPC et des prêts accordés à la province.

6. DETTE À LONG TERME

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	977 911	1 001 943
Autres	17 399	17 869
	995 310	1 019 812

La Société contracte des emprunts auprès de la SCHL et du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes et les versements s'échelonnent sur 50 ans au maximum. Les taux d'intérêt varient selon les ententes, la moyenne pondérée se situant à 6,9 % (7,4 % en 1997).

Le calendrier de remboursement du capital s'établit comme suit :

	(en milliers de dollars)
1999	22 933
2000	24 489
2001	26 152
2002	27 930
2003	29 826
Après 2003	863 980
	995 310

Même si la Société a emprunté des fonds en vue d'investir dans des ensembles d'habitation provinciaux, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sont partagés avec la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

7. COMPTES CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	24 064	24 271
Autres	77 693	91 052
	101 757	115 323

8. SURPLUS D'APPORT

	1998	1997
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	194 927	199 658
Recouvrement du capital	(5 076)	(4 731)
Solde en fin d'exercice	189 851	194 927

9. LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs (en propriété exclusive ou en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement) et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des ménages dans le besoin. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le coût de fonctionnement net de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. SUPPLÉMENT AU LOYER

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, l'utilisation de logements locatifs est réservée auprès du secteur privé et de certains groupes de logement à but non lucratif et coopératifs, puis des subventions de loyer indexé sur le revenu sont versées aux ménages dans le besoin. Les subventions représentent la différence entre le loyer garanti au locateur et le loyer payé par le locataire. Les coûts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

11. CONTRIBUTIONS PROVINCIALES AUX LOGEMENTS MUNICIPAUX

La Société accorde à la Metropolitan Toronto Housing Company Limited des fonds applicables aux frais de fonctionnement des logements pour personnes âgées.

12. LOGEMENTS POUR LES RURAUX ET LES AUTOCHTONES

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles en région rurale d'acheter une maison ou de louer un logement avec ou sans option d'achat grâce à des subventions. Les remboursements hypothécaires et les loyers sont indexés sur le revenu des propriétaires et des locataires. Les dépenses représentent la part des subventions accordées par la Société.

13. OPÉRATIONS ENTRE PERSONNES APPARENTÉES

(a) Régime de retraite

La Société accorde des prestations de retraite à presque tous les employés permanents de la Couronne par le biais de deux régimes de retraite auxquels participent plusieurs employeurs, soit la Caisse de retraite des fonctionnaires et le Régime de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario, qui ont été établis par la province de l'Ontario.

Pendant l'exercice, la contribution nette de la Société à la Caisse de retraite des fonctionnaires et au Régime de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario a été de 5,0 millions de dollars (11,8 millions en 1997), soit 6,4 millions pour la contribution de l'année courante et 5,4 millions pour le financement déficitaire des années précédentes. Ce montant est compris dans les postes «Logements subventionnés — Frais de fonctionnement des propriétés et Supplément au loyer» de l'état des résultats d'exploitation. Depuis le 1er avril 1998, le coût du financement déficitaire des années précédentes est assumé par le gouvernement provincial.

(b) Services de soutien administratif

Le ministère des Affaires municipales et du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais liés à ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais de services de soutien administratif compris dans les postes «Logements subventionnés — Frais de fonctionnement des propriétés et Supplément au loyer» se sont chiffrés à 15,7 millions de dollars (15,6 millions de dollars en 1997).

14. PASSIF ÉVENTUEL

La Société a signé des conventions d'assurance-crédit avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) relativement à des prêts hypothécaires pour des ensembles d'habitation financés dans le cadre de divers programmes de logements à but non lucratif administrés par le ministère des Affaires municipales et du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs approuvés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* pour l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification de logements. Même si la SCHL assure ces prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de tous les frais nets, y compris toute responsabilité liée aux atteintes à l'environnement, résultant des défauts de paiement de prêts à l'égard des ensembles subventionnés entièrement par la province et elle doit rembourser sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement de prêts à l'égard des ensembles subventionnés en commun par la SCHL et la province. Le ministère des Affaires municipales et du Logement remboursera les coûts engagés par la Société.

Au 31 décembre 1998, les prêts hypothécaires en cours à l'égard d'ensembles subventionnés par la province s'élevaient à 5,5 milliards de dollars (5,6 milliards en 1997) et la part provinciale à l'égard d'ensembles bénéficiant d'une subvention conjointe s'élevait à 2,0 milliards de dollars (1,9 milliard en 1997). Étant donné que les subventions de fonctionnement accordées par la province sont suffisantes pour assurer le paiement de tous les prêts hypothécaires à la date d'exigibilité, les défauts de paiement sont peu probables. À ce jour, il n'y a eu aucune réclamation relative à des défauts de paiement de prêts hypothécaires assurés.

15. DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les justes valeurs estimées des instruments financiers sont fondées sur les prix du marché et les renseignements pertinents disponibles au 31 décembre 1998. Les estimations des justes valeurs ne sont pas nécessairement représentatives des montants que la Société pourrait recevoir ou dépenser au cours de transactions réelles. Ces estimations sont de nature subjective et dépendent en partie de facteurs imprécis et de jugements. Par conséquent, elles ne peuvent être totalement précises. La modification de certaines suppositions pourrait faire varier considérablement les estimations.

Puisque les placements immobiliers ne répondent pas à la définition d'instrument financier, les estimations des justes valeurs mentionnées ci-dessous ne reflètent pas la juste valeur de la Société dans son ensemble.

Les justes valeurs des hypothèques et des prêts liés au programme de logement pour les ruraux et les autochtones sont difficiles à déterminer à cause des conditions de ces contrats, y compris les subventions qui y sont associées.

Les justes valeurs des montants à recevoir de la province, des comptes créditeurs, des comptes débiteurs, des charges à payer et de la dette bancaire correspondent approximativement à leur valeur comptable à cause de la courte période de maturité de ces instruments.

Les justes valeurs des instruments d'emprunt à long terme de la Société sont fondées sur les flux de trésorerie futurs de ces instruments, moins une estimation fondée sur des instruments d'emprunt ayant des caractéristiques semblables. Au 31 décembre 1998, la juste valeur cumulée de ces instruments dépassait leur valeur comptable cumulée de 41,4 millions de dollars (3,5 millions en 1997).

À cause de la nature des éléments d'actif et de passif constituant le Fonds pour le logement à but non lucratif et des conditions qui y sont associées, la Société ne s'expose à aucun risque important lié aux taux d'intérêt puisqu'elle se fait rembourser les pertes découlant des variations des taux d'intérêt.

PRÉPARATIFS EN VUE DE L'AN 2000

Le problème de l'an 2000 provient du fait que de nombreux systèmes informatiques comprennent des codes de deux chiffres (plutôt que quatre) pour définir l'année. Les systèmes qui sont sensibles aux dates pourraient traiter une date comprenant l'année «00» comme l'année 1900 plutôt que 2000, d'où des erreurs lors du traitement des données fondées sur l'an 2000. En outre, des problèmes semblables peuvent survenir au sein de systèmes qui utilisent certaines dates en 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les conséquences du problème de l'an 2000 peuvent se faire sentir avant, pendant ou après le 1er janvier 2000.

Si la Société, ses principaux fournisseurs et ses associés commerciaux externes ne règlent pas les problèmes reliés au passage à l'an 2000, les incidences de ces problèmes sur les activités et les rapports financiers de la Société peuvent être mineures ou importantes et entraver la capacité de la Société de fonctionner normalement. Il est impossible de prédire si tous les aspects du problème de l'an 2000 qui touchent la Société, dont ceux qui sont liés aux efforts des fournisseurs ou d'autres tierces parties, seront entièrement résolus.

La Société a instauré un programme qui, selon la direction, devrait permettre de régler les problèmes liés au passage à l'an 2000.

ACTIVITÉS FUTURES

Dans le cadre de son initiative de remaniement des services locaux, le gouvernement a annoncé que le financement et l'administration du logement social seraient délégués aux municipalités. Il découlait de cette décision que le rôle de la Société serait éliminé ou considérablement réduit d'ici l'an 2000. Toutefois, la délégation de la responsabilité de l'administration du logement social aux municipalités suppose la conclusion d'une nouvelle entente avec le gouvernement fédéral. Les négociations concernant cette nouvelle entente fédérale-provinciale ne sont pas encore terminées et la date approximative de cette dernière étape n'est toujours pas fixée.

ON PEUT SE PROCURER DES EXEMPLAIRES DE CE DOCUMENT AUPRÈS DE :
Publications Ontario
880, rue Bay, Toronto ON M7A 1N8
Téléphone : (416) 326-5300

Clients d'autres régions, sauf Ottawa, composer le 1 800 668 9938
À Ottawa, composer le (613) 238-3630 ou, sans frais, le 1 800 268-8758
On peut commander des exemplaires du document par Internet à : http://www.publications.gov.on.ca
Service téléphonique disponible pour les malentendants : composer sans frais n'importe où en Ontario le 1 800 268-7095
Available in English: *Ontario Housing Corporation*
Annual Report 1998 (ISSN 1206-1158)

ISSN 1206-1166

Pour obtenir une copie électronique de ce document, consulter le site Web du ministère des Affaires municipales et du Logement à : http://www.mah.gov.on.ca.

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2000